

Recurso Especial Cível nº 0161858-03.2021.8.19.0001

Recorrente: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BOTAFOGO LONG STAY

Recorridos: FLAVIO DE CASTRO ZORATTO, JULIANA DE CASTRO ZORATTO e LAURA DE CASTRO ZORATTO

DECISÃO

Trata-se de recurso especial tempestivo, fls. 980-1.006, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c” da Constituição Federal, interposto em face dos acórdãos da Décima Quarta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, fls. 871-884 e 966-969, assim ementados:

“APELAÇÃO CÍVEL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. COTAS CONDOMINIAIS. PESSOA JURÍDICA (ATLANTICA HOTELS) QUE É ADMINISTRADORA DO CONDOMÍNIO E GERENTE DO POOL HOTELEIRO. CONDÔMINOS EXECUTADOS QUE NÃO RECEBIAM OS BOLETOS DIRETAMENTE PARA PAGAMENTO, UMA VEZ QUE A RELAÇÃO CONTRATUAL ERA DIRETAMENTE REALIZADA COM O CONDOMÍNIO. PAGAMENTO DAS COTAS CONDOMINIAIS, IPTU E DEMAIS DESPESAS DA UNIDADE HOTELEIRA QUE ERAM SUBTRAÍDOS DO FUNDO FORMADO PELOS RECURSOS ADVINDOS DAS LOCAÇÕES DOS APARTAMENTOS, SENDO DEPOSITADOS DIRETAMENTE NAS CONTAS DO CONDOMÍNIO. AUSÊNCIA DE CERTEZA QUANTO AO INADIMPLEMENTO DOS EXECUTADOS QUE, ATRELADA À CONFIGURAÇÃO DOS CONTRATOS DE CONSTITUIÇÃO DA SCP E DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO, CONDUZEM À CONCLUSÃO DE IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA DAS COTAS EM FACE DOS CONDÔMINOS EXECUTADOS.

PRECEDENTES. APLICAÇÃO DA PENALIDADE DO PAGAMENTO EM DOBRO, PREVISTA NOS ART. 940 E 941, DO CPC. SENTENÇA QUE SE REFORMA PARCIALMENTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO DO APELANTE 1 E PROVIMENTO DO RECURSO DOS APELANTES 2"

"EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. INEXISTÊNCIA DO VÍCIO APONTADO. PREQUESTIONAMENTO. DESNECESSIDADE DE ENFRENTAR TODAS AS TESES E INDICAR OS DISPOSITIVOS LEGAIS, BASTANDO QUE A QUESTÃO TENHA SIDO EXPRESSAMENTE ENFRENTADA NA DECISÃO. ACÓRDÃO QUE APENAS CONTRARIOU OS INTERESSES DO RECORRENTE. DESPROVIMENTO DO RECURSO"

Inconformado, em suas razões recursais, o recorrente alega violação aos artigos 371 a 373 e 1.022 do CPC. Sustenta que os recorridos, através dos embargos à execução, deduziram a tese de que a empresa Atlântica, contratada para administrar o condomínio, recebia todo o produto financeiro da operação do pool hoteleiro, em uma mesma conta bancária e dali fazia os pagamentos das cotas condominiais da unidade residencial pertencente aos recorridos. Entretanto, não existe uma única prova nos autos que comprove a existência de fundos financeiros disponíveis para pagamento das cotas condominiais ou que demonstre a taxa de ocupação desse chamado pool hoteleiro.

Contrarrazões fls. 1.015/1.025.

É o brevíssimo relatório.

A lide originária versa sobre embargos à execução através da qual pretende o exequente, ora recorrente, receber os encargos condominiais do imóvel descrito nos autos de propriedade dos recorridos, referentes aos meses de outubro de 2018 a março de 2019. Os recorridos aduzem que as cotas condominiais exigidas já haviam sido pagas pela pessoa jurídica Atlântica Hotels Internacional (Brasil) Ltda. (ATLÂNTICA), que, à época, tanto administrava o Condomínio quanto o pool hoteleiro no qual a unidade dos recorridos estava inserida. A

sentença acolheu os embargos, julgando extinta a execução, reconhecendo a nulidade do título, condenando o ora recorrente, ainda, ao pagamento, em dobro, do valor cobrado na execução. O Colegiado deu parcial provimento ao recurso de apelação dos recorridos para extinguir a execução, com base no artigo 924, II do CPC.

O recurso não será admitido.

Inicialmente, a alegada ofensa ao artigo 1.022 do CPC, nada mais é do que inconformismo com o teor da decisão atacada, uma vez que o acórdão recorrido dirimiu, fundamentadamente, as questões submetidas ao colegiado, não se vislumbrando qualquer dos vícios do **art. 1.022 do CPC**.

Com efeito, o Órgão Julgador apreciou, com coerência, clareza e devida fundamentação, as teses suscitadas pelo Jurisdicionado durante o processo judicial, em obediência ao que determinam o artigo 93, IX da Constituição da República e, a *contrario sensu*, o **artigo 489, § 1º do CPC**.

Não se pode confundir a ausência de aperfeiçoamento da prestação jurisdicional com a entrega de forma contrária aos interesses da parte recorrente. Inexistente qualquer vício a ser corrigido porquanto o acórdão guerreado, malgrado não tenha acolhido os argumentos suscitados pelo recorrente, manifestou-se expressamente acerca dos temas necessários à integral solução da lide.

Nesse sentido (grifei):

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE COBRANÇA. CONTRATO DE LOCAÇÃO. ALUGUÉIS EM ATRASO. CONDENAÇÃO. INTERESSE DE AGIR. CERCEAMENTO DE DEFESA. MATÉRIA QUE DEMANDA REEXAME DE FATOS E PROVAS. SUMULAS 5 E 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Não se viabiliza o recurso pela indicada violação dos artigos 1022 e 489 do Código de Processo Civil de 2015. Isso porque, embora rejeitados os embargos de declaração, a matéria em exame foi devidamente enfrentada pelo Tribunal de origem, que emitiu pronunciamento de forma

fundamentada, ainda que em sentido contrário à pretensão da parte recorrente. Não há falar, no caso, em negativa de prestação jurisdicional. A Câmara Julgadora apreciou as questões deduzidas, decidindo de forma clara e conforme sua convicção com base nos elementos de prova que entendeu pertinentes. No entanto, se a decisão não corresponde à expectativa da parte, não deve por isso ser imputado vício ao julgado.

2. Rever os fundamentos do acórdão recorrido que levaram a concluir pela ausência de cerceamento de defesa e presença do interesse de agir, demandaria o reexame do conjunto fático-probatório, o que é vedado na instância especial, segundo o enunciado da Súmula 7/STJ.

3. Agravo interno não provido.

(AgInt no AREsp n. 1.947.755/DF, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 9/8/2022, DJe de 16/8/2022.)

Ademais, o detido exame das razões recursais revela que o recorrente, ao impugnar o acórdão recorrido, **o qual concluiu pela inexistência de título executivo certo, líquido e exigível em relação às cotas condominiais executadas**, pretende, por via transversa, a revisão de matéria de fato, apreciada e julgada com base nas provas produzidas nos autos, que não perfaz questão de direito, mas tão somente reanálise fático-probatória, inadequada para interposição de recurso especial.

Oportuno realçar, a esse respeito, o consignado no julgamento do REsp 336.741/SP, Rel. Min. Fernando Gonçalves, DJ 07/04/2003, "(...) se, nos moldes em que delineada a questão federal, há necessidade de se incursionar na seara fático-probatória, soberanamente decidida pelas instâncias ordinárias, não merece trânsito o recurso especial, ante o veto da súmula 7-STJ".

Vejamos, para tanto, a fundamentação do acórdão recorrido:

"...Depreende-se dos autos que a aludida empresa, ao mesmo tempo em que firmou parceria com os proprietários embargantes, além de outros proprietários, através da

criação de uma Sociedade por Conta de Participação (SCP), para fazer o gerenciamento do sistema de pool hoteleiro implantado no empreendimento, em março de 2017, foi também contratada para administrar o Condomínio por contrato firmado na mesma data. Depreende-se, igualmente, sendo fato incontroverso, que durante a vigência do contrato com a Atlantica Hotels, quem efetuava o pagamento das cotas condominiais era a SCP, que, repita-se, tinha como sócia ostensiva a própria Atlantis, já que ela não só era a pessoa responsável pelo gerenciamento dos recursos e do pool formado no Condomínio, como também pela gestão das unidades locadas para curta temporada, estando a dos embargantes inseridas neste contexto... Relevante asseverar que, na Ação de Prestação de Contas nº 0167314-02.2019.8.19.0001, ajuizada pelo condomínio em face da administradora, referente ao período de 20.03.2017 a 31.03.2019, ainda em andamento, busca-se corrigir alegadas irregularidades durante sua gestão, de sorte que o período da execução se encontra lá abarcado (cotas de 10/18 a 02/19). Na referida ação, fica evidente que a administradora detinha amplos poderes de gestão do condomínio, inclusive quanto ao recebimento de valores e movimentação das contas... Em verdade, o próprio Condomínio exequente, ora embargado, não tem certeza sobre quais rubricas compõem os referidos pagamentos, já que, ao mesmo tempo em que nega o pagamento das cotas, não informa, com clareza, a que título os referidos depósitos se referem, o que demonstra que o crédito que aqui pretende executar não apresenta nem certeza e muito menos liquidez, não podendo servir, portanto, de base para o processo de execução..." (fls. 876-879)

Dessa maneira, pelo que se depreende da leitura do acórdão recorrido, verifica-se que eventual modificação da conclusão do Colegiado passaria pela seara fático-probatória, soberanamente

decidida pelas instâncias ordinárias, de modo que não merece trânsito o recurso especial, face ao óbice do **Enunciado nº 7 da Súmula de Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça** (*A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial*).

Ressalte-se, ainda, que o Recurso Especial não é a seara destinada à apreciação interpretativa de cláusulas contratuais, consoante pontua o **Enunciado nº 5 da Súmula de jurisprudência do STJ** (*"A simples interpretação de cláusula contratual não enseja recurso especial"*).

Nesse sentido (grifei):

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. CONTRATO. VIGÊNCIA. RESCISÃO. INDEFERIMENTO DE PROVA. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. INEXISTÊNCIA. ACÓRDÃO RECORRIDO EM CONSONÂNCIA COM JURISPRUDÊNCIA DESTA CORTE. SÚMULAS N. 83 E 568 DO STJ. INTERPRETAÇÃO DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS E REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA.

1. Inexiste afronta aos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015 quando a Corte local pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em tese, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo.

2. Inadmissível o recurso especial quando o entendimento adotado pelo Tribunal de origem coincide com a jurisprudência do STJ (Súmulas n. 83 e 568 do STJ).

3. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "o magistrado é o destinatário das provas, cabendo-lhe apreciar a necessidade da produção de provas, sendo soberano para

formar seu convencimento e decidir fundamentadamente, em atenção ao princípio da persuasão racional. Não caracteriza cerceamento de defesa o julgamento antecipado da lide sem a produção das provas requeridas pela parte consideradas desnecessárias pelo juízo, desde que devidamente fundamentado" (AgInt no AREsp n. 2.050.458/SP, Relator Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, QUARTA TURMA, julgado em 28/11/2022, DJe de 30/11/2022).

4. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusulas contratuais e revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmulas n. 5 e 7 do STJ).

5. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela suficiência das provas apresentadas sobre a vigência e a rescisão do contrato e pela inexistência de cerceamento de defesa. Entender de modo contrário demandaria nova análise das cláusulas contratuais e dos demais elementos fáticos dos autos, inviável em recurso especial, ante o óbice das referidas súmulas.

6. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp n. 1.767.485/PR, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 21/8/2023, DJe de 28/8/2023.)"

“AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA. ALEGADA OFENSA AO ART. 1.022 DO CPC/2015. NÃO OCORRÊNCIA. TÍTULO EXECUTIVO. PROSSEGUIMENTO DA EXECUÇÃO PROVISÓRIA. RECURSO SEM EFEITO SUSPENSIVO. POSSIBILIDADE. PRECEDENTES. LIQUIDEZ DO TÍTULO. REEXAME DE MATÉRIA FÁTICO-PROBATÓRIA. INVIABILIDADE. INCIDÊNCIA DA

SÚMULA N. 7/STJ. AUSÊNCIA DE FUNDAMENTOS QUE JUSTIFIQUEM A ALTERAÇÃO DA DECISÃO AGRAVADA. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. *A alegação de violação ao art. 1.022, inciso II, do Código de Processo Civil de 2015, não se sustenta, pois o Tribunal de origem decidiu a matéria controvertida de forma fundamentada, ainda que contrariamente aos interesses da parte.*

2. *O acórdão recorrido, ao concluir pelo prosseguimento da execução provisória, está em harmonia com a jurisprudência desta Corte de que há "norma expressa no CPC/2015, a exemplo do CPC/1973, conferindo ao vencedor (provisório) da demanda o direito de promover a execução provisória da sentença sujeita a recurso sem efeito suspensivo (art. 520 do CPC/2015)" - (AgInt na PET no AREsp 1.057.682/SP, Rel. Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceiro, julgado em 3/10/2017, DJe 19/10/2017).*

3. Analisar a presença, ou não, dos requisitos referentes à liquidez do título executivo, ensejaria o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, providência que encontra óbice na Súmula n. 7 do Superior Tribunal de Justiça.

4. *Agravo interno desprovido.*

(AgInt no AREsp n. 2.378.767/SP, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 16/10/2023, DJe de 18/10/2023.)"

Por fim, o recorrente fundamenta seu recurso no artigo 105, inciso III, alínea "c" da Constituição da República.

No entanto, não se desincumbiu adequadamente do ônus de comprovar a alegada divergência, pois não colaciona precedentes jurisprudenciais que guardem similitude com a demanda posta sob julgamento, indicando, ainda, que a tese defendida se compara analiticamente com os acórdãos confrontados, nos termos previstos no artigo 1.029, §§ 1º e 2º do CPC, e 255, § 1º do RISTJ.

Nesse caminhar, incide o verbete 284 da súmula da jurisprudência do STF, aplicável por analogia pelo Superior Tribunal de Justiça. Confira-se:

“PROCESSUAL CIVIL. PREVIDENCIÁRIO. ALEGAÇÃO DE VIOLAÇÃO AO ART. 1.013, DO CPC/2015. PRETENSÃO DE REEXAME FÁTICO-PROBATÓRIO. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 7 DA SÚMULA DO STJ. AUSÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. DEFICIÊNCIA RECURSAL. INCIDÊNCIA DO ENUNCIADO N. 284 DA SÚMULA DO STF. I - Na origem, trata-se de ação ordinária ajuizada em desfavor do Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS objetivando concessão de benefício de aposentadoria por idade rural. Na sentença, julgou-se procedente o pedido. No Tribunal a quo, a sentença foi reformada para julgar improcedente o pedido. II - Em relação a ofensa ao art. 1.013, do CPC/2015, afasta-se tal alegação porquanto a instância ordinária, solucionou, de forma clara e bem fundamentada, as questões que lhe foram submetidas, apreciando integralmente a controvérsia posta nos autos, não havendo que se confundir julgamento desfavorável ao interesse da parte com negativa ou ausência de prestação jurisdicional. III - Conforme pode ser observado (fls. 177-178), a decisão do juízo a quo, valendo-se das provas apresentadas aos autos, abordou todas questões importantes para o deslinde da questão. IV - Para rever tal posição e interpretar os dispositivos legais indicados como violados, seria necessário o reexame desses mesmos elementos fático-probatórios, o que é vedado no âmbito estreito do recurso especial. Incide na hipótese a Súmula n. 7/STJ. V - No tocante à parcela recursal referente ao art. 105, III, c, da Constituição Federal, verifica-se que o recorrente não efetivou o necessário cotejo analítico da divergência entre os acórdãos em confronto, o que impede o conhecimento do recurso com base nessa alínea do permissivo constitucional. VI - Conforme a previsão do

art. 255 do RISTJ, é de rigor a caracterização das circunstâncias que identifiquem os casos confrontados, cabendo a quem recorre demonstrar tais circunstâncias, com indicação da similitude fática e jurídica entre os julgados, apontando o dispositivo legal interpretado nos arestos em cotejo, com a transcrição dos trechos necessários para tal demonstração. Em face de tal deficiência recursal, aplica-se o constante da Súmula n. 284 do STF. VII - Agravo interno improvido. (AgInt no AREsp 1336540/SP - Relator(a) Ministro FRANCISCO FALCÃO - SEGUNDA TURMA - Data do Julgamento 11/04/2019 - Data da Publicação/Fonte DJe 03/05/2019)''

À vista do exposto, em estrita observância ao disposto no art. 1.030, V do Código de Processo Civil, **INADMITO** o recurso especial interposto, nos termos da fundamentação supra.

Intime-se.

Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2025.

Desembargador **MALDONADO DE CARVALHO**
Terceiro Vice-Presidente